

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG
MEMPENGARUHI PEMILIHAN
METODE NILAI WAJAR
PROPERTI INVESTASI
PADA PERUSAHAAN
DI BURSA EFEK
INDONESIA



OLEH:
NOVY TANDI HENDRATA
3203013233

JURUSAN AKUNTANSI
FAKULTAS BISNIS
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDALA
SURABAYA
2017

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
PEMILIHAN METODE NILAI WAJAR PROPERTI
INVESTASI PADA PERUSAHAAN DI
BURSA EFEK INDONESIA**

SKRIPSI
Diajukan kepada
FAKULTAS BISNIS
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDALA SURABAYA
untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Akuntansi
Jurusan Akuntansi

OLEH :
NOVY TANDI HENDRATA
3203013233

JURUSAN AKUNTANSI
FAKULTAS BISNIS
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDALA
SURABAYA
2017

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH dan PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Demi perkembangan ilmu pengetahuan, saya sebagai mahasiswa Unika Widya Mandala Surabaya:

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Novy Tandi Hendrata

NRP : 3203013233

Judul Skripsi : ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG
MEMPENGARUHI PEMILIHAN
METODE NILAI WAJAR PROPERTI
INVESTASI PADA PERUSAHAAN DI
BURSA EFEK INDONESIA.

Menyatakan bahwa tugas akhir skripsi ini adalah **ASLI** karya tulis saya. Apabila terbukti karya ini merupakan *plagiarism*, saya bersedia menerima sanksi yang diberikan oleh Fakultas Bisnis Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya. Saya menyetujui pula bahwa karya tulis ini dipublikasikan/ditampilkan di internet atau media lain (*digital library* Perpustakaan Unika Widya Mandala Surabaya) untuk kepentingan akademik sebatas sesuai dengan Undang-undang Hak Cipta.

Demikian pernyataan keaslian dan persetujuan publikasi karya ilmiah ini saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 16 Desember 2016
Yang menyatakan



(Novy Tandi Hendrata)

HALAMAN PERSETUJUAN

SKRIPSI

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PEMILIHAN METODE NILAI WAJAR PROPERTI INVESTASI PADA PERUSAHAAN DI BURSA EFEK INDONESIA

OLEH :

NOVY TANDI HENDRATA

3203013233

**Telah Disetujui dan Diterima untuk Diajukan
Kepada Tim Penguji**

Dosen Pembimbing I



Lindrawati, S.Kom., SE., M.Si.

Tanggal: 10 januari 2017

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Novy Tandi Hendrata NRP 3203013233

Telah diuji pada tanggal 30 Januari 2017 dan dinyatakan lulus oleh tim penguji

Ketua Tim Penguji:

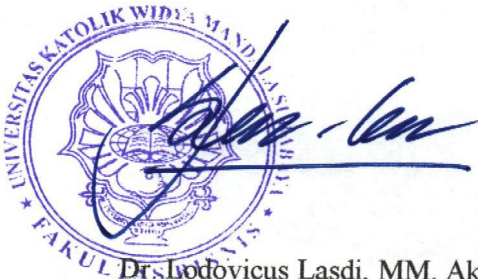


Shanti, SE., MSi., AK., CA.

Mengetahui:

Dekan,

Ketua Jurusan,



Dr. Ludovicus Lasdi, MM, Ak.
NIK. 311.99.0370



S. Patricia Febrina D., SE., MA.
NIK. 321.08.0621

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus yang telah melimpahkan berkat, rahmat, dan bimbingan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Metode Nilai Wajar Properti Investasi pada Perusahaan di Bursa Efek Indonesia”. Penyusunan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Akuntansi pada jenjang strata satu (S-1) di Fakultas Bisnis Jurusan Akuntansi Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kesempurnaan dan masih banyak kekurangan. Hal ini disebabkan karena keterbatasan dan kendala yang dihadapi penulis saat menyusun skripsi ini. Dalam penyusunan skripsi ini, penulis telah banyak menerima bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Lodovicus Lasdi, MM., Ak. selaku Dekan Fakultas Bisnis Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya.
2. Ibu S. Patricia Febrina D., SE., MA. selaku Ketua Jurusan Akuntansi Fakultas Bisnis Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya.

3. Ibu Lindrawati, S.Kom., SE., M.Si. selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing penulis sehingga skripsi ini bisa terselesaikan dengan baik.
4. Ibu Shanti dan Ibu Irene Natalia selaku penguji sidang skripsi serta Ibu Winda Mulia dan Bapak Hendra Wijaya selaku *reviewer* proposal atas saran-saran yang diberikan sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
5. Seluruh staf pengajar Fakultas Bisnis Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya atas ilmu yang telah diberikan sehingga penulis bisa menjadi seperti saat ini.
6. Papa tercinta yang telah dengan susah payah membesarkan penulis seorang diri, serta kakak penulis Albert dan Willy atas dukungannya baik secara moril maupun materil.
7. Mama di Surga yang telah melahirkan dan membimbing penulis sejak kecil sehingga penulis bisa berhasil sampai saat ini.
8. Marsha, Sisca, Meme Meong, Happy, Flo, Hana, Sylvia, Elia, Renata, Edwin, dan “Galauers” Oudre, Yulia, Sandra, Eve, Rezhi, Njin, Natania, Lina, Bebe yang telah saling memberi bantuan sehingga skripsi ini bisa terselesaikan dengan baik.
9. Rekan-rekan lomba yang telah saling mendukung satu sama lain dalam menyusun skripsi dan rekan lomba di luar Widya Mandala yang telah membantu proses penyusunan skripsi dan saling memberi semangat Merry, Thomas, Acen, Herri, Ronald,

Ching2, Nikoleon, Kelvin, Edeline, Jessica M, Lulu, Rachel, Michelline, Lodia, Eka, Magda.

10. Teman-teman penulis dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah banyak memberikan dukungan dan semangat selama penyusunan skripsi ini.

Kiranya segala kebaikan dan perhatian yang telah diberikan mendapat balasan dari Tuhan Yesus Kristus. Akhir kata, penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi berbagai pihak yang memerlukan.

Surabaya, Desember 2016

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
ABSTRAK	xv
<i>ABSTRACT</i>	xvi
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	7
1.3. Tujuan Penelitian	7
1.4. Manfaat Penelitian	7
1.5. Sistematika Penelitian	8
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1. Penelitian Terdahulu	10
2.2. Landasan Teori	15
2.3. Pengembangan Hipotesis	25
2.3. Model Analisis	29

BAB 3. METODE PENELITIAN	30
3.1. Desain Penelitian	30
3.2. Identifikasi Variabel, Definisi Operasional, dan pengukuran Variabel.....	30
3.3. Jenis dan Sumber Data	32
3.4. Metode Pengumpulan Data	32
3.5. Populasi, Sampel dan Teknik Pengambilan Sampel	33
3.6. Teknik Analisis Data	33
BAB 4. ANALISIS DAN PEMBAHASAN	37
4.1. Karakteristik Objek Penelitian	37
4.2. Deskripsi Data	38
4.3. Analisis Data	40
4.4. Pembahasan	50
BAB 5. SIMPULAN, KETERBATASAN, DAN SARAN	56
5.1. Simpulan	56
5.2. Keterbatasan	58
5.3. Saran	58
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1. Perbandingan Penelitian dengan Penelitian Terdahulu	13
Tabel 4.1. Kriteria Pengambilan Sampel	37
Tabel 4.2. Statistik Deskriptif FV (Perusahaan Properti dan Real Estat)	38
Tabel 4.3. Statistik Deskriptif SIZE, LEV, dan AI (Perusahaan Properti dan Real Estat)	39
Tabel 4.4. Statistik Deskriptif FV (Perusahaan <i>Non</i> Properti dan Real Estat)	40
Tabel 4.5. Statistik Deskriptif SIZE, LEV, dan AI (Perusahaan <i>Non</i> Properti dan Real Estat)	41
Tabel 4.6. <i>Hosmer and Lemeshow Test</i> (Perusahaan Properti dan Real Estat)	42
Tabel 4.7. <i>Hosmer and Lemeshow Test</i> (Perusahaan <i>Non</i> Properti dan Real Estat).....	43
Tabel 4.8. Nilai <i>-2Log Likelihood</i> (Perusahaan Properti dan Real Estat)	43
Tabel 4.9. Nilai <i>Nagelkerke R Square</i> (Perusahaan Properti dan Real Estat)	44
Tabel 4.10. Nilai <i>-2Log Likelihood</i> (Perusahaan <i>Non</i> Properti dan Real Estat).....	44

Tabel 4.11.	Nilai <i>Nagelkerke R Square</i> (Perusahaan <i>Non</i> Properti dan Real Estat)	45
Tabel 4.12.	Hasil Regresi Logistik (Perusahaan Properti dan Real Estat)	46
Tabel 4.13.	Hasil Regresi Logistik (Perusahaan <i>Non</i> Properti dan Real Estat)	48

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1. Model Analisis	29

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Daftar Sampel Perusahaan Sektor Properti dan Real Estat
- Lampiran 2. Daftar Sampel Perusahaan Sektor *Non* Properti dan Real Estat
- Lampiran 3. Data FV (Perusahaan Sektor Properti dan Real Estat)
- Lampiran 4. Data FV (Perusahaan Sektor *Non* Properti dan Real Estat)
- Lampiran 5. Data SIZE (Perusahaan Sektor Properti dan Real Estat)
- Lampiran 6. Data SIZE (Perusahaan Sektor *Non* Properti dan Real Estat)
- Lampiran 7. Data LEV (Perusahaan Sektor Properti dan Real Estat)
- Lampiran 8. Data LEV (Perusahaan Sektor *Non* Properti dan Real Estat)
- Lampiran 9. Data AI (Perusahaan Sektor Properti dan Real Estat)
- Lampiran 10. Data AI (Perusahaan Sektor *Non* Properti dan Real Estat)
- Lampiran 11. Hasil Regresi Logistik (Perusahaan Sektor Properti dan Real Estat)

Lampiran 12. Hasil Regresi Logistik (Perusahaan Sektor *Non*
Properti dan Real Estat)

ABSTRAK

Properti investasi adalah properti berupa tanah atau bangunan yang dikuasai oleh pemilik melalui sewa pembiayaan untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai dan tidak untuk digunakan dalam produksi. Pada awalnya pengukuran properti investasi harus menggunakan metode biaya, namun setelah adanya konvergensi IFRS dalam PSAK No. 13 tahun 2008 muncul alternatif lain dalam pengukuran properti investasi yaitu menggunakan metode nilai wajar. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menguji dan menganalisis pengaruh ukuran perusahaan, perlindungan terhadap kreditor, dan asimetri informasi terhadap pemilihan metode nilai wajar properti investasi.

Desain penelitian adalah kuantitatif menggunakan hipotesis. Jenis data yang digunakan adalah data kuantitatif berupa laporan keuangan dan harga pasar saham *closing* per 31 Desember tahun 2011-2015. Sumber data diperoleh dari *website* BEI dan *website Yahoo Finance* berupa data sekunder. Metode pengumpulan data adalah dokumentasi. Objek penelitian adalah 533 perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2011-2015. Teknik analisis data menggunakan analisis regresi logistik.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa ukuran perusahaan, perlindungan terhadap kreditor, dan asimetri informasi tidak berpengaruh signifikan terhadap pemilihan metode nilai wajar properti investasi pada perusahaan sektor properti dan real estat. Ukuran perusahaan dan perlindungan terhadap kreditor berpengaruh signifikan positif sedangkan asimetri informasi tidak berpengaruh signifikan terhadap pemilihan metode nilai wajar properti investasi pada perusahaan sektor *non* properti dan real estat.

Kata kunci: properti investasi, metode nilai wajar, ukuran perusahaan, perlindungan terhadap kreditor, asimetri informasi.

ABSTRACT

Investment property is a property that take a form such as lands or buildings occupied by the owner through lease outlay for a review of the rental yield or to review the increase of value and not for the use of production. Initially the measurement of investment property must use the cost method, but then there is a convergence of IFRS under SFAS (PSAK) No. 13, 2008, it appears that there is an alternative in the measuring the investment property using the fair value method. Therefore, this study aims to examine and analyze the effect of the firm size, a protection towards creditors, and the asymmetry of information on the selection method of the fair value of investment property.

The research design is based on quantitative research using hypothesis. The data used is quantitative data such as financial report and the stock market closing prices per December 31st, 2011-2015. Sources of data obtained from BEI's website and Yahoo Finance's website which is a secondary data. The method of data collection is documentation. The objects were 533 companies which are listed in Indonesia Stock Market during the period 2011-2015. Data were analyzed using logistic regression analysis.

The result showed that the size of the company, the protection towards creditors, and the asymmetry information doesn't affect significantly to the selection of fair value method of property investments in the property and real estate sector. The size of the company and the protection towards creditors have significant positive effect while asymmetry information doesn't affect significantly to the selection of fair value method of property investments in the non-property and real estate sector.

Keywords: *investment property, fair value method, size of company, protection towards creditors, asymmetry information.*